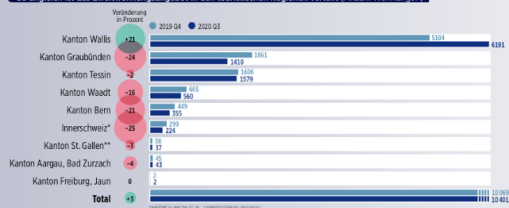




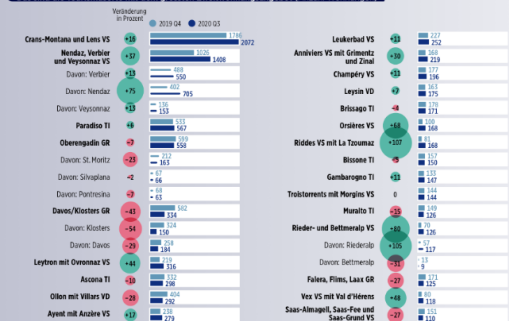
Crans-Montana VS. Kramm hoch ausblinder als Käufer

DAS WALLIS IST EIN SONDERFALL

So ungleich ist das Zweitwohnungsangebot in den touristischen Regionen verteilt (Anzahl Wohnungen)



Das sind die Tourismusorte mit dem grössten Zweitwohnungsangebot (Anzahl Wohnungen)



Ferienimmobilien Der Markt für Zweitwohnungen in den Alpen hat sich erholt – aber nicht überall. An welchen Orten steigen die Preise und wo gibt es deutliche Abschläge?

Unverkäufliche Bausünden

ROMAN SEIER

netz Lockdown im Frühling und Reisebeschränkungen für Ausländer. Die Corona-Krise berst das Geschäft mit Ferienwohnungen in den Schweizer Alpen nicht aus, im Gegenteil: Von der «Handelsteilung» bedrängte Immobilienmakler können sowohl die Zahl der verkauften Objekte wie ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 1 bis 25 Prozent steigern.

Das freut nicht nur die Makler, sondern auch die Behörden der Bündner Gemeinden. Gemäss Sacha Giozza vom gleichnamigen Immobilienmakler liegen deren Handlungskosten nach einer längeren Durststrecke wieder leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. In Graubünden, dem Berner Oberland und der Innerschweiz sei die Nachfrage nach Zweitwohnungen besonders stark angestiegen, bestätigt Robert Weiser vom Immobilienberatungsunternehmen Wüost Partner: «Diese Regionen profitieren davon, dass sie vom Mittelstand aus schnell erreichbar sind.»

Das schlägt sich in der Zahl der zum Verkauf ausgedienten Zweitwohnungen nieder: Sie ist in diesem Gegenden teilweise deutlich tiefer als Ende 2019. Den grössten Rückgang verzeichnet Klosters GR, wo sich das Angebot um mehr als die Hälfte auf 150 Zweitwohnungen reduzierte. «Das zeigt die akute Auswertung von Inseraten durch das Immobilienberatungsunternehmen Wüost Partner, die der «Handelsteilung» verfiel. Nur im Durchfall bis Ende September noch um 1087 auf 6191 angedient. Dabei sind in den 125 touristischen Gemeinden der Schweiz noch immer 10.041 Zweitwohnungen auf dem Markt, 122 mehr als Ende Dezember. In diesen Orten walt sich jeder sechste Besitzer von seiner Eigenwohnung trennen. Ingersheim beifolgt

sich deren Wert auf gegen 10 Millionen Franken. Dazu kommen noch Ferienhäuser.

Eine Trendwende zeichnet sich hingegen bei den Preisen ab. Der vom Wüost Partner ermittelte Index der Angebotspreise für Ferienwohnungen lag 2014 bei 11,4 Prozent. Damals kamen noch neue, neuere Wohnungen auf den Markt. Im ersten Semester dieses Jahres sank er auf 10 Prozent. Im dritten Quartal sind die Preise für Wohnungen in Berggemeinden mit leicht angestiegen. Laut Markit Skoczek, Immobilienexperte der Grossbank UBS, sind sie derzeit im Durchschnitt 2 bis 3 Prozent höher als im Vorjahr.

Allerdings gibt es regionale grosse Unterschiede. In den Walliser Tourismusorten Verbier und Zermatt, dem Berner Oberland, in Engelwerg OW sowie in den Bündner Rippenorten wie Doros und Klosters, dem Engadin oder Fiesch und Laax steigt die Angebotspreise gemäss Skoczek um bis zu 10 Prozent. In städtischen Walliser Gemeinden wie Crans-Montana oder Leukerbad, in Leyrin VD sowie im Tessin sanken die Preise wegen des Überangebots an Ferienobjekten. Das gilt insbesondere für die Region Livigno. Simon Heitz vom Immobilienmakler Engel & Völkers in Paradiso TI sagt: «Käufer treten aggressiv auf und verlangen Abschläge von 20 Prozent auf die Angebotspreise. Im Schnitt liess sich dann die Ermässigung von 10 bis 15 Prozent ausbaldern.»

Nachfrage nach Lockdown verstopft

Im Lager Maggione haben sich die Preise laut dem Makler Heinz Zimmermann von Be/Max Collection in Arcena nach einer Erhebung um 10 Prozent stabilisiert. «Die Nachfrage ist extrem gut. Sie hat sich seit dem Lockdown glatt verdoppelt.» Daher sind in Arcena und Marigo gut 19 Prozent verlorene Objekte auf dem Markt als Ende Jahr. Dadurch nach wie vor grosse Angebot verhältnisse, die die Preise bereits wieder anzulassen. In seiner Region liessere sich Objekte bis zu einem Preis von

2,5 Millionen Franken abzulesen, sagt Zimmermann. Im August interessieren sich Kunden vornehmlich für Ferien bis ins Vispinautobahn, oder für kleinere Häuser, die nicht mehr als 1,5 Millionen Franken kosten.

Im Kanton Wallis sind Objekte gefragt, die mehrere hunderttausend bis 1,3 Millionen Franken kosten. Daher finden hier Makler Grégoire Dusser von der Novagence in Anzère eigene Eigentümer aus Dubai oder Grossbritannien keine Käufer, die ihnen ihre Chalets im Wert von 2,5 bis 1,5 Millionen Franken abnehmen.

Was in Berg-Region nach auf dem Markt sei, befindet sich entweder in einem schlechten Zustand oder sei zu teuer, sagt Kathy Bevet Soltes, Präsidentin des Walliser Verbandes für Immobilienagenturen. In Anzères habe sie in diesem Jahr mehr Zweis- bis Dreiwinterwohnungen für 300.000 bis 600.000 Franken verkauft. «Was mehr als 400.000 Franken kostet, liess sich nicht verkaufen.»

Nach wie vor umkleidet ist laut Wüost Partner von Engers Weiser die Nachfrage in den anderen Alpenregionen wie in Oberengadin (GR), Doros (GR) oder Wildhaus (SG). «Wird hier aber nur wenige Zweitwohnungen zum Verkauf angeboten, sind die Preise im Verlauf des Jahres angestiegen.»

Für Graubünden gilt: Die Angebotspreise sind laut Makler Giozza in den letzten Jahren je nach Region und Lage um 3 bis 10 Prozent gestiegen. «Stimmen zum Preis, Lage und Zustand eines Objekts, liess sich in Arcena nach einer Erhebung um 10 Prozent stabilisiert. Die Nachfrage ist extrem gut. Sie hat sich seit dem Lockdown glatt verdoppelt.» Daher sind in Arcena und Marigo gut 19 Prozent verlorene Objekte auf dem Markt als Ende Jahr. Dadurch nach wie vor grosse Angebot verhältnisse, die die Preise bereits wieder anzulassen. In seiner Region liessere sich Objekte bis zu einem Preis von

2,5 Millionen Franken abzulesen, sagt Zimmermann. Im August interessieren sich Kunden vornehmlich für Ferien bis ins Vispinautobahn, oder für kleinere Häuser, die nicht mehr als 1,5 Millionen Franken kosten.

Im Kanton Wallis sind Objekte gefragt, die mehrere hunderttausend bis 1,3 Millionen Franken kosten. Daher finden hier Makler Grégoire Dusser von der Novagence in Anzère eigene Eigentümer aus Dubai oder Grossbritannien keine Käufer, die ihnen ihre Chalets im Wert von 2,5 bis 1,5 Millionen Franken abnehmen.

Was in Berg-Region nach auf dem Markt sei, befindet sich entweder in einem schlechten Zustand oder sei zu teuer, sagt Kathy Bevet Soltes, Präsidentin des Walliser Verbandes für Immobilienagenturen. In Anzères habe sie in diesem Jahr mehr Zweis- bis Dreiwinterwohnungen für 300.000 bis 600.000 Franken verkauft. «Was mehr als 400.000 Franken kostet, liess sich nicht verkaufen.»

Nach wie vor umkleidet ist laut Wüost Partner von Engers Weiser die Nachfrage in den anderen Alpenregionen wie in Oberengadin (GR), Doros (GR) oder Wildhaus (SG). «Wird hier aber nur wenige Zweitwohnungen zum Verkauf angeboten, sind die Preise im Verlauf des Jahres angestiegen.»

Für Graubünden gilt: Die Angebotspreise sind laut Makler Giozza in den letzten Jahren je nach Region und Lage um 3 bis 10 Prozent gestiegen. «Stimmen zum Preis, Lage und Zustand eines Objekts, liess sich in Arcena nach einer Erhebung um 10 Prozent stabilisiert. Die Nachfrage ist extrem gut. Sie hat sich seit dem Lockdown glatt verdoppelt.» Daher sind in Arcena und Marigo gut 19 Prozent verlorene Objekte auf dem Markt als Ende Jahr. Dadurch nach wie vor grosse Angebot verhältnisse, die die Preise bereits wieder anzulassen. In seiner Region liessere sich Objekte bis zu einem Preis von



Luxus, den keiner will

Nicht alles ist möglich im Sommer 2020 erschien auf dem Vergleichsportals.comports, es erstmals ein Verkaufsausschuss für die «Cresta Isabella» am Sunetta-Hang in St. Moritz. Der Angebotspreis von 18 Millionen Franken war offensichtlich zu hoch. Deshalb verschwand das Inserat kürzlich von den einschlägigen Internetseiten. Das ist nicht unüblich: In den letzten Jahren fanden sich für einige sehr teure Villen in den hochalpinen Regionen zu den ausgeschriebenen Preisen kaum Käufer. Wohl auch deswegen hielt es sich im April auf Anzères bei zwei Chalets in Verbier und in Gestad auf der Herberge des Maklers sowie in dem entropferenden Interzon auf immovill.ch. Nur auf compar.ch, der Web-Site, die Angebote von 18 Portalen zusammenfasst, kann nachvollzogen werden, dass der Preis des Chalets in Verbier um rund 200.000 Euro auf 26,4 Millionen Euro gesenkt worden ist. Beim Chalet in Gestad für 25,3 Millionen Euro beträgt die Korrektur gar über 400.000 Euro. Auch im Luzerner Bereich gibt es offerbare Verkaufsspiele.

HEIDI BERTHOLD